

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2020-039

债券代码：112931

债券简称：19 渝债 01

## 重庆渝开发股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	谢勇彬	谌畅	
办公地址	重庆市渝中区中山三路 128 号 2805	重庆市渝中区中山三路 128 号 2810A	
电话	023-63855506	023-63856995	
电子信箱	542139572@qq.com	1061667203@qq.com	

#### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	89,421,077.27	142,680,147.56	-37.33%
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,515,799.90	17,588,837.93	45.07%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-18,006.08	12,421,778.75	-100.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,569,296,870.46	46,856,013.84	-3,449.19%
基本每股收益（元/股）	0.0302	0.0208	45.19%
稀释每股收益（元/股）	0.0302	0.0208	45.19%
加权平均净资产收益率	0.78%	0.59%	0.19%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,599,175,253.35	6,501,638,277.38	16.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,287,640,677.06	3,257,307,478.34	0.93%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	50,541	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099		质押	264,340,000
陈泽钦	境内自然人	1.06%	8,902,200			
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.30%	2,550,000			
王帅	境内自然人	0.29%	2,454,100			
张红艳	境内自然人	0.21%	1,749,100			
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.20%	1,700,000			
罗彬	境内自然人	0.19%	1,620,951			
张兴权	境内自然人	0.16%	1,390,500			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400			
潘峰	境内自然人	0.14%	1,165,200			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东张红艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1,749,100 股。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	19 渝债 01	112931	2019 年 07 月 15 日	2024 年 07 月 16 日	37,900	3.95%

### (2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	50.65%	48.30%	2.35%
流动比率	215.28%	190.58%	24.70%
速动比率	41.13%	63.61%	-22.48%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.352	1.7495	-22.72%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿还率	100.00%	100.00%	0.00%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2020年上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，上半年我国经济先降后升，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展

大局稳定。上半年，中央政策层面继续坚持“房住不炒”的定位，落实城市主体责任，落实稳地价稳房价稳预期目标。根据国家统计局数据显示，上半年全国房地产开发投资62780亿元，同比增长1.9%。其中，住宅投资46350亿元，增长2.6%。房地产开发企业土地购置面积7965万平方米，同比下降0.9%；土地成交价款4036亿元，增长5.9%。商品房销售面积69404万平方米，同比下降8.4%。其中，住宅销售面积下降7.6%，办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降20.7%。商品房销售额66895亿元，下降5.4%，其中，住宅销售额下降2.8%，办公楼销售额下降28.0%，商业营业用房销售额下降25.5%。

2020年上半年，受宏观经济环境以及疫情影响，重庆房地产市场整体趋冷，供销量价同比全面下跌。根据重庆市统计局公开数据显示，截至6月底，重庆市商品房施工面积2.44亿平方米，同比下降2.8%，其中住宅施工面积1.62亿平方米，下降1.2%。商品房销售面积2728.33万平方米，同比下降13.3%，其中住宅销售面积2110.77万平方米，下降21.5%。商品房销售额2155.48亿元，同比下降17.7%，其中住宅销售额1787.65亿元，下降21.5%。

上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验，公司上下认真落实常态化疫情防控举措，着力恢复复工复产秩序，在做好新冠肺炎疫情防控这项当前重要工作的同时，狠抓安全生产不放松，一手抓疫情防控，一手抓安全生产，切实做到“两手抓、两不误、两手硬”。同时推动旗下子公司在复工复产中找寻“新机遇”，实现“新突破”。公司全资子公司会展经营公司在疫情停工期间通过线上线下多渠道开展各类培训，苦练内功，强化内部管理，提升服务技能水平，为重启展会活动提供了强有力的支持保障。物业公司在严格做好新冠疫情防控工作的基础上，积极拓展新业务，入驻万州飞亚实业有限公司开展物业服务，有效化解疫情影响，给企业创造新的效益。公司全体员工及物业公司管理小区均未出现一例新冠肺炎确诊病例和疑似病例。2020年1-6月，公司实现营业收入89,421,077.27元，营业利润219,155.72元，归属于母公司所有者的净利润25,515,799.90元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 -18,006.08元。

公司所开发项目主要集中在重庆市区域内，房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。截至报告期末，公司目前剩余可开发项目计容建筑面积108.2万 $m^2$ ，公司权益剩余可开发项目计容建筑面积78.23万 $m^2$ 。公司在融资、成本控制、业务结构等方面具有优势，整体抗风险能力较强。

公司面临的风险及应对措施：

(1) 政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若下半年调控政策出现较大变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

(2) 经营风险：调控政策造成需求端波动、开发项目间竞争加剧，导致房地产销售收入下滑、开发利润率降低等经营风险，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时调整营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家去杠杆的大背景下，房地产企业的融资环境整体不容乐观，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

应对措施：合理安排融资计划，不断拓展多种融资方式，保证公司财务成本处于合理范围。

## 一、新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
蔡家19168	北碚区	住宅	94911	104402	招拍挂	100.00%	67,200	
蔡家20001	北碚区	住宅	97476	125520	招拍挂	100.00%	80,060	

## 二、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
山与城项目/重庆	52.80	73.92	50.50
回兴项目/重庆	19.23	19.23	11.80
茶园项目/重庆	14.25	23.41	14.75
华岩项目/重庆	18.75	21.74	7.80
李九路项目/重庆	0.20	0.36	0.36
蔡家项目/重庆	19.24	22.99	22.99
总计	124.47	161.65	108.20

注：1、总土地面积系指公司储备及在建项目用地面积，含项目分期开发已竣工部分占地面积。

2、总建筑面积系指公司储备及在建项目总计容可建筑面积，含项目分期开发已竣工部分的计容面积。

3、剩余可开发建筑面积系指公司储备未开发项目计容建筑面积。

## 三、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	星河one二期	渝北区回兴	低层	60.00%	2019年08月20日	在建	41.00%	35997	28716	0	0	31,738	16,690
重庆	格莱美城一组团(三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2018年10月10日	在建	80.00%	21640	50191	0	0	27,554	11,932
重庆	格莱美城二组团(四期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2019年12月05日	在建	25.00%	30051	91860	0	0	56,309	14,683
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	2019年06月05日	在建	48.00%	55514.43	867235	0	0	73,867	29,002
重庆	贯金和府一期	九龙坡区华岩	高层	100.00%	2019年12月31日	在建	38.00%	72000	139267	0	0	104,266	35,873

## 四、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	格莱美城一组团 (三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	50191	49496	48396	7472	6,782			
重庆	山与城	南岸区南山	住宅	50.00%	25.25	284573	238457	2613	1,364	235844		
重庆	星河 one 二期	渝北区回兴	住宅	60.00%	2.028	34426	5431	5431	6,746			

## 五、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
橄榄郡	渝北区	社区商业	100.00%	4200.51	3770.02	89.75%
祈年悦城	渝北区	商业、车库	100.00%	29373.58	28549.12	97.19%
上城时代	巴南区	社区商业	100.00%	21209.87	12088.78	57.00%
国汇中心	南岸区	写字楼、车库	100.00%	13133.22	9676.03	73.68%
新干线	渝中区	社区商业	95.00%	8875.24	5388.78	60.72%
风天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	2209.06	56.58%
其它	渝中区	住宅、零星商业	100.00%	12706.41	9717.05	76.47%
会展中心	南岸区	商业	100.00%	173323.64	173323.64	100.00%

## 六、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	17,263.27	4.9875%-5.225%	156.12	13,007.15	4,100.00	
票据	33,000.00	4.4%		33,000.00		
债券	37,900.00	3.95%				37,900.00
非银行类贷款						
信托融资						
基金融资						
其他	145,000.00	4.35%	145,000.00			
合计	233,163.27		145,156.12	46,007.15	4,100.00	37,900.00

2020上半年，公司紧紧围绕全年既定目标，凝心聚力，克难攻坚，全力推动公司持续健康发展，上半年公司“五盘齐发”强主业，准确把握入市时机，以零溢价获取两宗优质土地，管理基础和品牌建设得到强化，安全、环保、维稳和党建工作均稳步推进，基本实现了上半年既定的工作目标。下半年公司将继续以习近平新时代特色社会主义思想为指导，落实“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”要求，抓住“成渝地区双城经济圈”等国家战略实施的机遇，以国资国企改革为导向，启动公司发展的“十四五”发展规划编制工作，牢记国企使命担当，紧紧围绕“建老百姓买得起的品质房”的企业宗旨，坚持新发展理念，秉承“稳基础、调结构、谋发展”的经营方针，以房地产开发为主线，以激活存量产业、培育增量产业为抓手，充分发挥上市平台作用，培育新增利润增长点，做精做特房地产主业，探索滚动开发和良性循环发展的路子，抓好“销售一批、开发一批、储备一批”滚动开发，大力发展“功能房地产+”，打造多层次的业务体系，努力推动公司高质量发展、创造高品质生活，争做重庆一流城市开发运营商。

截至报告期末，公司格莱美城向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为22,847.90万，星河one项目向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为576万元，其他项目都是现房销售，不存在担保。上述担保涉及金额占本公司经审计净利润的10%以上，但为商品房承购人提供按揭贷款担保为房地产行业经营惯例，担保类型为阶段性担保，此担保相关风险较小。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

依照财政部《企业会计准则第14号—收入》规定，要求境内上市企业2020年1月1日起施行该会计准则。

本公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，执行新准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	76,426,259.96	6,423,198.44	82,849,458.40
递延所得税资产	29,360,117.16	-252,523.35	29,107,593.81
预收款项	366,566,025.05	-333,984,794.00	32,581,231.05

合同负债		333,984,794.00	333,984,794.00
递延所得税负债	29,813,033.72	1,353,276.27	31,166,309.99
盈余公积	159,810,457.22	481,739.88	160,292,197.10
未分配利润	1,064,739,525.52	4,335,658.94	1,069,075,184.46

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

2020年1月22日，公司第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于拟转让所持有的祈年公司51%股权的议案》，董事会同意以评估价格为基础在重庆联合产权交易所挂牌公开转让公司所持有的控股子公司重庆祈年房地产开发有限公司（以下简称“祈年公司”）51%股权。祈年公司股权评估价值7,843.75万元，公司所持51%股权挂牌底价为4,000.31万元。此次股权转让完成后，公司不再持有祈年公司股权。2020年4月24日，公司第九届董事会第一次会议审议通过了《关于调整祈年公司51%股权挂牌转让底价的议案》，因祈年公司51%股权首次挂牌结束，无意向受让人，未能成交，为实现清理“僵尸空壳企业”目标，董事会同意进行第二次挂牌，第二次挂牌底价为3,604.28万元。

转让祈年公司51%股权项目于2020年4月28日至2020年5月27日在重庆联合产权交易所进行信息披露，最终确定重庆保成商业经营管理有限公司（以下简称：保成商业）为该项目的受让方，成交价为36,042,800元人民币。

2020年6月9日，公司收到了保成商业支付的全部转让价款36,042,800元，祈年公司51%股权变更手续已在重庆市渝北区市场监督管理局办理完毕。至此公司不再持有祈年公司股权，不再将祈年公司纳入公司合并报表范围。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：王安金

2020年8月7日